

P3 Senec II s.r.o.

Výroční správa za rok 2019

## Obsah

1. Zhodnotenie činnosti spoločnosti za rok 2019 a predpokladaný vývoj podniku na rok 2020	3
2. Rozdelenie zisku	4
3. Ukazovatele charakterizujúce činnosti i za roky 2017, 2018 a 2019	5
4. Prehľad najdôležitejších údajov	7
5. Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka	7

Príloha: Správa nezávislého audítora a účtovná závierka za rok 2019

# 1. Zhodnotenie činnosti spoločnosti za rok 2019 a predpokladaný vývoj podniku na rok 2020

Spoločnosť s ručením obmedzením P3 Senec II s.r.o. (do 19.3.2020 ELP SLOVAKIA 2 s.r.o.) (ďalej len „spoločnosť“) bola založená rozdelením spoločnosti Falcon Real Estate Investments Slovakia, s.r.o. dňa 29.09.2006 a vznikla zápisom do Obchodného registra dňa 21.10.2006 (Obchodný register Okresného súdu Bratislava I v Bratislave, oddiel Sro, vložka 42847/B).

Hlavnou aktivitou spoločnosti je prenájom skladovacích priestorov vo vlastnej skladovacej hale postavenej v logistickom parku Senec. K. 31.12.2019 mala spoločnosť plne obsadené skladovacie priestory.

V priebehu obdobia od 01.01.2019 do 31.12.2019 dosiahla spoločnosť kladný hospodársky výsledok 48.827 EUR, pričom tržby z predaja služieb predstavovali 1.918.849 EUR.

Spoločnosť nenadobudla v priebehu účtovného obdobia vlastné akcie ani podiely.

Spoločnosť nemá zriadenú organizačnú zložku v zahraničí.

Činnosť spoločnosti nemá nepriaznivý vplyv na životné prostredie.

V rámci skupiny ELP Group sa skupina hlási k rešpektovaniu ochrany životného prostredia, ktorú jasne deklaruje vo svojej environmentálnej politike.

V priebehu obdobia od 01.01.2019 do 31.12.2019 spoločnosť nerealizovala žiadne aktivity v oblasti výskumu a vývoja.

Od 1. februára 2020 sa vlastníkom spoločnosti stáva singapurský štátny investičný fond GIC.

GIC je singapurský štátny investičný fond, založený v roku 1981 s cieľom zabezpečenia finančnej budúcnosti Singapuru. Pod svojou správou má aktíva v hodnote viac ako 100 miliárd amerických dolárov, vrátane singapurských devízových rezerv. Medzi jeho priame súkromné a verejné investície patria hlavne oblasti zdravotníctva, nehnuteľností a služby v oblasti financií a podpory podnikania.

GIC sa okrem iného stal v roku 2014 väčšinový vlastníkom spoločnosti IndCor Properties, jednej z najväčších prevádzkovateľov skladových priestorov v Spojených štátoch amerických.

V roku 2020 paneurópske portfólio spoločnosti P3 vlastní v dvanástich krajinách 6.2 miliónovej plochy dokončených nehnuteľností, plus priestor pre ďalší rast na ploche viac než 1.2 milióna m<sup>2</sup>

Bratislava, dňa 1. júna 2020

Vedenie spoločnosti P3 Senec II s.r.o.

## 2. Rozdelenie zisku

Návrh valného zhromaždenia vedeniu spoločnosti na rozdelenie zisku 2019 je nasledujúci:

- Prevod časti zisku 2019 vo výške 2.441 EUR na zákonný rezervný fond
- Prevod zostávajúcej časti zisku 2019 vo výške 46.386 EUR na nerozdelenú stratu minulých období.

## 3. Ukazovatele charakterizujúce činnosti i za roky 2017, 2018 a 2019

### Majetok

	31.12.19	31.12.18	Zmena	31.12.18	31.12.17	Zmena
	EUR	EUR	%	EUR	EUR	%
<b>Majetok</b>						
<i>Neobežný majetok</i>						
Dlhodobý nehmotný majetok	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Dlhodobý hmotný majetok	17,448,862	18,001,146	-3.1%	18,001,146	18,500,001	-2.7%
Dlhodobý finančný majetok	4,807,953	4,652,953	3.3%	4,652,953	-	100.0%
<i>Neobežný majetok celkom</i>	<i>22,256,815</i>	<i>22,654,099</i>	<i>-1.8%</i>	<i>22,654,099</i>	<i>18,500,001</i>	<i>22.5%</i>
<i>Obežný majetok</i>						
Zásoby	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Dlhodobé pohľadávky	-	-	0,0%	-	-	0,0%
Krátkodobé pohľadávky	128,254	87,413	46.7%	87,413	218,697	-60.0%
Finančne účty	798,578	518,627	54.0%	518,627	976,216	-46.9%
<i>Obežný majetok celkom</i>	<i>926,832</i>	<i>606,040</i>	<i>52.9%</i>	<i>606,040</i>	<i>1,194,913</i>	<i>-49.3%</i>
Časové rozlíšenie	226,346	193,674	16.9%	193,674	36,210	434.9%
<b>Majetok celkom</b>	<b>23,409,993</b>	<b>23,453,813</b>	<b>-0.2%</b>	<b>23,453,813</b>	<b>19,731,124</b>	<b>18.9%</b>

### Vlastné imanie a záväzky

	31.12.19	31.12.18	Zmena	31.12.18	31.12.17	Zmena
	EUR	EUR	%	EUR	EUR	%
<b>Vlastné imanie a záväzky</b>						
<i>Vlastné imanie</i>						
Základné imanie	11,410,857	11,410,857	0,0%	11,410,857	11,410,857	0,0%
Kapitálové fondy	901,437	901,437	0,0%	901,437	901,437	0,0%
Zákonný rezervný fond	242,802	242,802	0,0%	242,802	242,802	0,0%
Výsl.hospodárenia min.rokov	- 3,608,002	- 3,459,112	4.3%	- 3,459,112	- 4,280,272	-19.2%
Výsl.hosp. za účtovné obdo.	48,827	- 148,890	-132.8%	- 148,890	821,160	-118.1%
<i>Vlastné imanie celkom</i>	<i>8,995,921</i>	<i>8,947,094</i>	<i>0.5%</i>	<i>8,947,094</i>	<i>9,095,984</i>	<i>-1.6%</i>
<i>Záväzky</i>						
Rezervy	96,671	165,587	-41.6%	165,587	7,070	2242.1%
Dlhodobé záväzky	12,167	27,842	-56.3%	27,842	-	100.0%
Krátkodobé záväzky	42,707	75,230	-43.2%	75,230	168,757	-55.4%
Bankové úvery	14,238,060	14,238,060	0.0%	14,238,060	10,317,689	38.0%
<i>Záväzky celkom</i>	<i>14,389,605</i>	<i>14,506,719</i>	<i>-0.8%</i>	<i>14,506,719</i>	<i>10,521,340</i>	<i>37.9%</i>
Časové rozlíšenie	24,467	-	0.0%	-	113,800	-100.0%
<b>Vlastné imanie a záväzky celkom</b>	<b>23,409,993</b>	<b>23,453,813</b>	<b>-0.2%</b>	<b>23,453,813</b>	<b>19,731,124</b>	<b>18.9%</b>

## Výnosová situácia

	31.12.19	31.12.18	Zmena	31.12.18	31.12.17	Zmena
	EUR	EUR	%	EUR	EUR	%
Tržby z predaja tovaru	0	0	0,0%	0	0	0,0%
Náklady vynaložené na obstaranie predaného tovaru	0	0	0,0%	0	0	0,0%
<b>Obchodná marža</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0,0%</b>
Výnosy z hospodárskej činnosti	1,940,770	2,155,960	-10.0%	2,155,960	1,372,332	57.1%
Náklady z hospodárskej činnosti	- 914,152	- 961,615	-4.9%	- 961,615	- 219,610	337.9%
<b>Pridaná hodnota z hospodárskej činnosti</b>	<b>1,026,618</b>	<b>1,194,345</b>	<b>-14.0%</b>	<b>1,194,345</b>	<b>1,152,722</b>	<b>3.6%</b>
Osobné náklady	- - 6,155	- 6,155	-100.0%	- 6,155	- 8,556	-28.1%
Dane a poplatky	- 117,274	- 117,274	0.0%	- 117,274	-	-100.0%
Odpisy a opravné položky k DHM a DNM	- 559,301	- 558,448	0.2%	- 558,448	- 394	141638.1%
Zisky/straty z predaja DHM a materiálu	-	-	0.0%	-	-	0.0%
Tvorba a zúčtovanie opravných položiek k pohľadávkam	-	-	0.0%	-	-	0.0%
Ostatné náklady z hospodárskej činnosti	-	-	100.0%	-	681,634	-100.0%
Ostatné náklady na hospodársku činnosť	- 44,739	- 33,884	32.0%	- 33,884	- 669,642	-94.9%
<b>Výsledok hospodárenia z hospodárskej činnosti</b>	<b>305,304</b>	<b>478,584</b>	<b>-36.2%</b>	<b>478,584</b>	<b>1,155,764</b>	<b>-58.6%</b>
Krátkodobé finančné výnosy	23,530	5,544	324.4%	5,544	-	100.0%
Krátkodobé finančné náklady	- 269,972	- 633,019	-57.4%	- 633,019	- 280,258	125.9%
<b>Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti</b>	<b>- 246,442</b>	<b>- 627,475</b>	<b>-60.7%</b>	<b>- 627,475</b>	<b>- 280,258</b>	<b>123.9%</b>
Daň z príjmov z bežnej činnosti	- 10,035	-	0,0%	-	- 54,346	-100
<b>Výsledok hospodárenia za účtovné obdobie</b>	<b>48,827</b>	<b>- 148,891</b>	<b>-132.8%</b>	<b>- 148,891</b>	<b>821,160</b>	<b>-118.1%</b>

## 4. Prehľad najdôležitejších údajov

### 4.1 Vývoj majetkovej situácie za obdobie 2018-2019

#### Majetok

Neobežný majetok spoločnosti k. 31.12.2019 poklesol v porovnaní s minulým rokom o 397.284 EUR (t.j. o -1,8%), čo bolo spôsobené znížením stavu dlhodobého hmotného a nehmotného majetku. Dlhodobý hmotný majetok poklesol z dôvodu bežného odpisovania o 3,1% oproti predchádzajúcemu obdobiu. Finančne účty sa zvýšili v porovnaní s minulým rokom o 279.951 EUR, čo zodpovedá nárastu o 54,0%. Stav krátkodobých pohľadávok 31.12.2019 sa zvýši o 40.841 EUR, čo predstavuje nárastu o 46,7%.

	2019	2018	2017
	EUR	EUR	EUR
Neobežný majetok	22,256,815	22,654,099	18,500,001
Obežný majetok	926,832	606,040	1,194,913
Časové rozlíšenie	226,346	193,674	36,210

### 4.2 Vývoj situácie vo vlastnom imaní a záväzkoch za obdobie 2018-2019

#### Vlastné imanie

Na zvýšení vlastného imania sa podieľal výsledok hospodárenia za rok 2019. Dosiachnutý účtovný zisk v roku 2019 bol v porovnaní s rokom 2018 vyšší o 197.717 EUR (404,9%). Výsledok hospodárenia predchádzajúceho obdobia, strata vo výške 148.890 EUR, bol prevedený na účet nerozdelených strát z minulých období.

#### Záväzky

Stav záväzkov sa v porovnaní s rokom 2018 znížil o 117.114 EUR, čo predstavuje -0,8%. Krátkodobé záväzky poklesli o 43,2%, čo predstavuje pokles o 32.523 EUR. Bankové úvery sa v porovnaní s predchádzajúcim rokom nezmenili.

	2019	2018	2017
	EUR	EUR	EUR
Vlastné imanie	8,995,921	8,947,094	9,095,984
Záväzky	14,389,605	14,506,719	10,521,340

### 4.3 Vývoj výnosovej situácie za obdobie 2018-2019

Tržby z predaja služieb sa znížili v porovnaní s rokom 2018 o 215.190 EUR, čo predstavuje -10%. Náklady vstupujúce do výrobnéj spotreby sa znížili o 47.463 EUR, čo predstavuje -4,9%.

	2019	2018	2017
	EUR	EUR	EUR
Výnosy z hospodárskej činnosti	1,940,770	2,155,960	1,372,332
Záväzky Výrobná spotreba	-914,152	-961,615	-219,610

### 4.4 Vývoj výsledku hospodárenia za obdobie 2018-2019

Z hospodárskej činnosti spoločnosť vyprodukovala v roku 2019 zisk vo výške 305.304 EUR. V porovnaní s rokom 2018 sa zisk z hospodárskej činnosti poklesol o -36,2%. Na výsledok hospodárenia malo vplyv predovšetkým zníženie tržieb z predaja vlastných výrobkov a služieb.

Výsledok hospodárenia z finančnej činnosti predstavuje stratu vo výške 246.442 EUR. V porovnaní s predchádzajúcim obdobím je strata o 381.032 EUR nižšia, čo predstavuje zníženiu o 60,7%.

Spoločnosť za účtovné obdobie dosiahla výsledok hospodárenia, zisk vo výške 48.827 EUR, čo je v porovnaní s predchádzajúcim obdobím vyšší zisk o 197.718 EUR.

	2019	2018	2017
	EUR	EUR	EUR
VH z hospodárskej činnosti	305,304	478,584	1,155,764
VH z finančnej činnosti	-246,442	-627,475	-280,258
VH z bežnej činnosti	48,827	-148,891	821,160

## 5. Skutočnosti, ktoré nastali po dni, ku ktorému sa zostavuje účtovná závierka

Koncom roka 2019 boli prvý krát zverejnené informácie o korona víruse v Číne. V prvých mesiacoch roka 2020 sa vírus rozšíril takmer vo všetkých krajinách sveta a môže mať vplyv aj na ekonomiku Slovenskej republiky. Manažment spoločnosti považuje túto udalosť ako udalosť, ktorá nevlýva a nevyžaduje žiadnu úpravu v účtovnej závierke 2019, ale skôr ako udalosť po dátume závierky, ktorá vyžaduje zverejnenie v poznámkach účtovnej závierky 2019. Aj napriek neustále sa meniacej situácii k dátumu zverejnenia tejto účtovnej závierky manažment spoločnosti nepostrehol výrazný vplyv na fungovanie spoločnosti. Manažment spoločnosti naďalej pozorne monitoruje situáciu a v prípade nutnosti podnikne všetky možné kroky na odvrátenie negatívnych dopadov tejto situácie na spoločnosť.

